

न्यायालय जिला कलक्टर, बांसवाड़ा (राज.)

पीठारीन अधिकारी – डॉ. इंद्रजीत यादव, IAS

जिला कलक्टर, बांसवाड़ा

प्रकरण संख्या : 18 / 2024

GCMS संख्या : 2024/68

प्रार्थी/अपीलार्थी :-

बनाम

अप्रार्थी / रेस्पोंडेंटस:-

1. श्री फखरुद्दीन पिता अली मोहम्मद जाति बोहरा निवासी परतापुर तहसील गढी जिला बांसवाड़ा (राज.) पॉवर ऑफ एटोर्नी होल्डर श्रीमती अमतु जेहरा पत्नि मोहम्मदअली जाति बोहरा निवासी 841, न्यु कोलोनी, परतापुर, तहसील गढी, जिला बांसवाड़ा
2. श्री मोहम्मद अली पिता अब्दुल हुसैन जाति बोहरा निवासी परतापुर, तहसील गढी, जिला बांसवाड़ा

1. श्री अलारक पिता आदमजी जाति लखारा निवासी परतापुर, तहसील गढी, जिला बांसवाड़ा
2. अफसाना पुत्री अलारक जाति लखारा निवासी परतापुर, तहसील गढी, जिला बांसवाड़ा
3. श्रीमती खेरुनिसा पत्नि अलारक जाति लखारा निवासी परतापुर, तहसील गढी, जिला बांसवाड़ा
4. आशियाना शेख पुत्री अलारक जाति लखारा निवासी परतापुर, तहसील गढी, जिला बांसवाड़ा
5. तहसीलदार तहसील गढी जिला बांसवाड़ा

उपस्थित

श्री अतिक अहमद, अधिवक्ता अपीलांत

श्री अनुराग जैन व श्रीमती शिखा जैन, अधिवक्ता
रेस्पों. 1 से 4

श्री भूपेन्द्र जैन, राजकीय अधिवक्ता

निर्णय

अपील अन्तर्गत धारा 75 B, राजस्व अधिनियम

दिनांक :- 04-09-2025

अपीलांतस द्वारा यह अपील तहसीलदार गढी द्वारा स्वीकृत नामांतरकरण सं. 2160 दिनांक 29-12-2023 के विरुद्ध पेश कर निवेदन किया कि प्रार्थीगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य की आबादी भूमि आराजी नंबर 189 रकबा 0.13 हैक्टर भूमि वाके गांव भगोरा तहसील गढी जिला बांसवाड़ा में प्रार्थीगण के नाम दर्ज रेकार्ड है। प्रार्थीगण ने उक्त आबादी भूमि सर्वे नंबर 189 रकबा 0.13 हैक्टर मे से रकबा 0.03 हैक्टर भूमि को विक्रय कर दिनांक 06.05.2025 क्रम सं. 201603368101033 के जरिये अप्रार्थी नं. 1 अलारक के नाम, क्रम सं. 201603368101036 के जरिये अप्रार्थी नं. 2 अफसाना के नाम 0.03 हैक्टर भूमि, क्रम सं. 201603368101034 के जरिये अप्रार्थी नं. 3 खेरुनिसा के नाम 0.03 हैक्टर भूमि, 201603368101035 के जरिये अप्रार्थी नं. 4 आशियाना के नाम 0.03 हैक्टर भूमि का विक्रय पंजीयन निष्पादित कर दिया।



2



इस तरह प्रार्थीगण ने अपनी आबादी भूमि सर्वे नंबर 189 रकबा 0.13 हैक्टर मे से रकबा 0.12 हैक्टर भूमि को अप्रार्थी नं. 1, 2, 3, 4 को विक्रय कर विक्रय पंजीयन अप्रार्थी के नाम निष्पादित कर दी है तथा हाल शेष नंबर 7773/189 रकबा 0.01 हैक्टर को किसी अन्य को विक्रय नही किया है। जिस कारण अप्रार्थीगण की उक्त हाल शेष नंबर 7773/189 रकबा 0.01 हैक्टर आबादी भूमि के प्रार्थीगण मालिक एवं स्वामी होकर मौके पर काबीज है, जिसे प्रार्थीगण ने कभी भी विक्रय नही किया है उक्त हाल शेष नंबर 7773/189 रकबा 0.01 हैक्टर भूमि के गलत दस्तावेज बताकर अप्रार्थी नंबर 1 अलारक एवं अप्रार्थी नं. 3 खेरुननिसा के नाम अप्रार्थी नं. 5 तहसीलदार गढी द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण सं. 2160 दिनांक 29.12.2023 के द्वारा नामान्तरकरण करवा लिया गया है जो नियम विरुद्ध है। जो तत्काल खारिज कर प्रार्थीगण का नामान्तरकरण दर्ज करने आदेश फरमावे। अपील के साथ प्रार्थना पत्र अन्तर्गत धारा 5 लिमिटेशन एक्ट संलग्न है।

प्रकरण दर्ज रजिस्टर कर रेस्पोंडेंट्स को समन जारी किये गए। दिनांक 16-10-2024 को रेस्पोंडेंट्स के नोटिस बाद तामील पेश हुए, रेस्पोंडेंट्स की ओर से श्री राजकुमार जैन, श्री अनुराग जैन, श्रीमती शिखा जैन अभिभाषक का अभिभाषक पत्र पेश हुआ।

दिनांक 27.03.2025 रेस्पोंडेंट सं. 1 से 4 की ओर से उनके अधिवक्ता ने जवाब पेश किया जो संक्षेप में इस प्रकार है कि प्रार्थीगण सर्वे नंबर 7773/189 रकबा 0.0100 हैक्टियर आबादी भूमि होना बता रहे है। आबादी भूमि का ही नामान्तरकरण किया गया है। आबादी भूमि के संबंध में धारा 135 राजस्थान भू राजस्व अधिनियम के प्रावधान लागू नही होते है। प्रार्थीगण द्वारा भू राजस्व अधिनियमो का सहारा लेकर अपील पेश की गई है जो कानूनन पोषणीय नही होने से काबिल खारजी है। सर्वे नं. 189 रकबा 0.13 हैक्टर आबादी भूमि वाके ग्राम भगोरा अप्रार्थी सं. 1 से 4 द्वारा पृथक पृथक विक्रय पत्रो द्वारा क्रय की गई है। प्रार्थीगण ने अपील के चरण सं. 2 से 5 में वर्णित अनुसार भूमि अप्रार्थीगण ने जरिये रजिस्टर्ड दस्तावेज क्रय की है एवं राजस्व रेकार्ड में अप्रार्थी सं. 1 से 4 के नाम आबादी में दर्ज है।

प्रार्थीगण ने तथ्यो को छुपाकर न्यायालय को एवं अप्रार्थीगण सं. 1 एवं 3 को धोखा देने के आशय से एवं न्यायालय को यह जानते हुए कि सर्वे नंबर 7773/189 रकबा 0.0185 हैक्टियर भूमि श्री फखरुद्दीन एवं मोहम्मद अली प्रार्थीगण ने बजरिये रजिस्टर्ड दस्तावेज विक्रय पत्र क्रम सं. 32 दिनांक 13.01.2003 के द्वारा अप्रार्थी सं. 1 श्री अलारक एवं अप्रार्थी सं. 3 श्रीमती खेरुननिसा को विक्रय कर दी है। उक्त विक्रय पत्र द्वारा विक्रय किया गया भूखण्ड



2



पूरब से पश्चिम 20 फीट उत्तर से दक्षीण 100 फीट कुल क्षेत्रफल 2000 वर्गफीट अर्थात 185.80 वर्ग मीटर अर्थात 0.0185 हैक्टेयर वाके ग्राम भगोरा में स्थित है। प्रार्थीगण चरण सं. 2 से 5 में वर्णित भूमि तथा विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2003 में वर्णित भूमि अप्रार्थीगण द्वारा क्रय की गई है। सम्पूर्ण 0.13 हैक्टेयर भूमि अप्रार्थीगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य की है। अप्रार्थी सं. 1 एवं 3 के सयुक्त स्वामित्व एवं आधिपत्य की भूमि जो कि सर्वे नंबर 163, 164, 189 का हिरसा है को बजरिये रजिस्टर्ड दस्तावेज विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2003 को क्रय की है। अपील अपीलार्थी निरस्त फरमावे।

दिनांक 02.07.2025 को अपीलांत के अधिवक्ता ने लिखित बहस पेश की जिसमें मुख्य रूप से यह उल्लेखित किया गया कि प्रार्थीगण के स्वामित्व एवं आधिपत्य की आबादी भूमि आराजी नंबर 189 रकबा 0.13 हैक्टर भूमि वाके गांव भगोरा तहसील गढी जिला बांसवाडा में प्रार्थीगण के नाम दर्ज रेकार्ड है। प्रार्थीगण ने उक्त आबादी भूमि सर्वे नंबर 189 रकबा 0.13 हैक्टर मे से रकबा 0.03 हैक्टर भूमि को विक्रय कर दिनांक 06.05.2025 क्रम सं. 201603368101033 के जरिये अप्रार्थी नं. 1 अलारक के नाम, क्रम सं. 201603368101036 के जरिये अप्रार्थी नं. 2 अफसाना के नाम 0.03 हैक्टर भूमि, क्रम सं. 201603368101034 के जरिये अप्रार्थी नं. 3 खेरुननिसा के नाम 0.03 हैक्टर भूमि, क्रम सं. 201603368101035 के जरिये अप्रार्थी नं. 4 आशियाना के नाम 0.03 हैक्टर भूमि का विक्रय पंजीयन निष्पादित कर दिया।

इस तरह प्रार्थीगण ने अपनी आबादी भूमि सर्वे नंबर 189 रकबा 0.13 हैक्टर मे से रकबा 0.12 हैक्टर भूमि को अप्रार्थी नं. 1, 2, 3, 4 को विक्रय कर विक्रय पंजीयन अप्रार्थी के नाम निष्पादित कर दी है तथा हाल शेष नंबर 7773/189 रकबा 0.01 हैक्टर को किसी अन्य को विक्रय नहीं किया है। जिस कारण अप्रार्थीगण की उक्त हाल शेष नंबर 7773/189 रकबा 0.01 हैक्टेर आबादी भूमि के प्रार्थीगण मालिक एवं स्वामी होकर मौके पर काबीज है, जिसे प्रार्थीगण ने कभी भी विक्रय नहीं किया है उक्त हाल शेष नंबर 7773/189 रकबा 0.01 हैक्टर भूमि के गलत दस्तावेज बताकर अप्रार्थी नंबर 1 अलारक एवं अप्रार्थी नं. 3 खेरुननिसा के नाम अप्रार्थी नं. 5 तहसीलदार गढी द्वारा स्वीकृत नामान्तरकरण सं. 2160 दिनांक 29.12.2023 के द्वारा नामान्तरकरण करवा लिया गया है। अप्रार्थी द्वारा पेश किये गये दस्तावेज से किस आराजी सर्वे से कितना रकबे की रजिस्ट्री करवाई गई है वह स्पष्ट नहीं है तथा अप्रार्थीगण द्वारा पेश की गई रजिस्ट्री में चालाकी पूर्वक तीन आराजी सर्वे नंबर वर्णित है जिसका कोई स्पष्टीकरण नहीं है। प्रार्थी की अपील स्वीकार कर अप्रार्थी नंबर 1 एवं 4 के नाम तहसीलदार



३



गढी द्वारा स्वीकृत नामांतरकरण सं. 2160 दिनांक 29.12.2023 को तत्काल खारिज कर प्रार्थीगण का नामांतरकरण दर्ज करने आदेश फरमावे।

दिनांक 09.07.2025 को रेरपोडेंट सं. 1 से 4 के अधिवक्ता ने लिखित बहस का सार पेश किया जो संक्षिप्त में इस प्रकार है कि मूल सर्वे नंबर 163, 164, 189 भूमि वाके ग्राम भगोरा का मूल खातेदार इब्राहिम पिता रेहमान घांची निवासी परतापुर था। इब्राहिम ने उक्त सर्वे नंबरों की भूमि अपीलान्ट फखरुद्दीन पिता अली मोहम्मद भाटी, अकबर अली पिता श्री कादर अली नौगामावाला, अब्बास पिता सादीक अली गढीवाला हिस्सा 1/2 एवं श्री कन्हैयालाल पुत्र नाथुजी पंचाल हिस्सा 1/2 को विक्रय की है एवं जरिये नामान्तरण संख्या 3 दिनांक 27.04.1991 के द्वारा विक्रय कर दिया गया है। उक्त खातेदारों ने सर्वे नम्बर 163, 164 व 189 की भूमि को उपखण्ड अधिकारी बांसवाडा के आदेश क्रमांक 804-7 दिनांक 06.06.1991 को आवासीय में रूपान्तरित की गई है। सर्वे नम्बर 163, 164 व 189 की आवासीय भूमि को उसके सहस्वामी श्री फखरुद्दीन, अकबर अली, श्री अब्बास ने मौके पर उक्त तीनों सर्वे नम्बरों की भूमि का आधा हिस्सा करते हुए कब्जा प्राप्त किया एवं श्री कन्हैयालाल ने आबादी भूमि में आधा हिस्सा प्राप्त कर मौके पर काबिज हुआ। उक्त खातेदारों के आपसी सहमति से मौके पर हुए विभाजन के अनुसार विभिन्न व्यक्तियों को भूखण्ड बनाकर विक्रय कर दिये है। अपीलान्ट ने सर्वे नम्बर 163, 164 एवं 189 की भूमि निम्नानुसार भूमि क्रय की है।

1. फकरुद्दीन व अन्य अपने 1/2 हिस्से में से 20 फीट बाय 100 फीट भूमि विक्रय पत्र दिनांक 13.02.2003 के द्वारा श्रीमती खेरुनिसा को विक्रय की है।
2. फकरुद्दीन व अन्य अपने 1/2 हिस्से में से 300 वर्गमीटर (3467 वर्गफीट) भूमि आशियाना शेख को विक्रय की है। विक्रय पत्र दिनांक 06.05.2016।
3. फकरुद्दीन व अन्य अपने 1/2 हिस्से में से 300 वर्गमीटर (3467 वर्गफीट) भूमि श्रीमती खेरुनिसा को विक्रय की है। विक्रय पत्र दिनांक 06.05.2016।
4. फकरुद्दीन व अन्य अपने 1/2 हिस्से में से 300 वर्गमीटर (3467 वर्गफीट) भूमि श्री अलारक खां को विक्रय की है। विक्रय पत्र दिनांक 06.05.2016।
5. फकरुद्दीन व अन्य अपने 1/2 हिस्से में से 300 वर्गमीटर (3467 वर्गफीट) भूमि श्रीमती अफसाना को विक्रय की है। विक्रय पत्र दिनांक 06.05.2016।
6. उक्त खातेदारों का सहखातेदार जिसका उक्त तीनों सर्वे नम्बरों की भूमि में 1/2 हित व हिस्से में से झूंगरपुर रोड से लगी हुई 108 फीट 5 इंच बाय 10 फीट



2



क्षेत्रफल 1089 वर्गफीट को जरिये विक्रय पत्र दिनांक 08.05.2025 श्रीमती खेरुनिसा को विक्रय की है।

उपरोक्तानुसार रेस्पोजेन्ट ने सर्वे नम्बर 163, 164 एवं 189 की भूमि की आबादी भूमि में से कुल भूमि 16157 वर्गफीट भूमि क्रय की है। भविष्य में विवाद उत्पन्न नहीं हो एवं राजस्व रिकार्ड से मौके अनुसार मौके पर काबिज रेस्पोजेन्ट की भूमि को उनके द्वारा क्रय की गई भूमि के अनुसार नक्षा ट्रेस में नया बटा नम्बर डालकर तरमीम किया गया है। जिसमें कोई विधिक त्रुटि नहीं है। अपीलान्त वाद ग्रस्त भूमि सर्वे नम्बर 189 रकबा 0.13 हैक्टेयर की होना बात रहे है। राजस्व रिकार्ड के अनुसार सर्वे नम्बर 189 अपीलान्त का 1/2 हित व हिस्सा है। अर्थात सर्वे नम्बर 189 में अपीलान्त को 0.0650 हैक्टेयर भूमि का ही स्वामी एवं अधिपति है। अपीलान्त अपने सर्वे नम्बर 189 की भूमि में अपने 1/2 हित व हिस्से की भूमि को रेस्पोजेन्ट को विक्रय कर चुका है। उसे स्वामित्व की अब कोई भूमि शेष नहीं रहती है। रेस्पोजेन्ट ने अपने बचाव के महत्वपूर्ण बिन्दुओं को अपील के जवाब में उठाया है। सर्वे नम्बर 163, 164 एवं 189 के खातेदार फखरुद्दीन, अकबर अली, श्री अब्बास एवं कन्हैयालाल पंचाल है। अपील सभी भूमि के स्वामियों द्वारा पेश नहीं की गई है। अपीलान्त अकेले को अपील पेश करने की लोकस्टेण्डडार्ड नहीं है। अन्य सहस्वामी अपील में पक्षकार नहीं होने से अपील काबिल खारजी है। वादग्रस्त भूमि आबादी भूमि है। आबादी भूमि के संबंध में सुनवाई करने का अधिकार सिविल न्यायालय को है। अपीलान्त को आबादी भूमि के संबंध में सभी दादरसी सिविल न्यायालय दे सकता है। रेस्पोजेन्ट के पक्ष में आबादी भूमि में रजिस्टर्ड विक्रय पत्र है जिसे अपीलान्त भी स्वीकार करते है। रजिस्टर्ड विक्रय पत्र को जब तक सिविल न्यायालय से अपास्त नहीं करा लिया जा सकता, तब तक राजस्व रेकार्ड में की गई किसी प्रविष्टि के संबंध में कार्यवाही करना न्यायसंगत नहीं है। अपीलान्त को सर्वप्रथम सिविल न्यायालय में जाकर विक्रय पत्रों को अपास्त कराना न्यायसंगत है। भूमि कम ज्यादा क्रय-विक्रय का विवाद भी सिविल न्यायालय द्वारा ही सुना जा सकता है। अपील अपीलान्त निरस्त फरमावें।

दिनांक 01.09.2025 को मजिद बहस सुनी गई। रेस्पोजेन्ट के अधिवक्ता ने कथन किया कि उक्त नामांतरकरण की जानकारी रेस्पोजेन्ट्स को भलीभांति थी किन्तु जानबुझ कर यह अपील विलंब से पेश की गई है। अतः अपील अपीलार्थी विलम्ब के बिन्दु पर ही निरस्त फरमावे।



२

अपीलांट के अधिवक्ता ने कथन किया कि गलत म्युटेशन का ज्ञान अपील प्रस्तुत करने से 20 दिन पूर्व भूमि की नकल निकलवाने पर हुई है। प्रस्तुत अपील को अन्दर म्याद मानकर अपील की सुनवाई किये जाने निवेदन किया।

जहां तक अपील म्याद बाहर होने का प्रश्न है। दोनो पक्षो की बहस सुनने के पश्चात् हम इस नतीजे पर पहुँचे है कि प्रकरण का निस्तारण गुणावगुण के आधार पर होना चाहिये। लिहाजा अपीलान्ट का प्रार्थना-पत्र अन्तर्गत धारा 5 म्याद अधिनियम स्वीकार कर विलम्ब को क्षम्य करते हुए अपील अन्दर म्याद समाहित करने के आदेश दिये जाते है।

तत्पश्चात् अपीलांट्स एवं रेस्पोंडेंट्स के अधिवक्ता ने पूर्व में प्रस्तुत लिखित बहस को आधार मानते हुए प्रकरण में उचित निर्णय पारित किये जाने निवेदन किया।

राजकीय अधिवक्ता ने बहस के दौरान कथन किया कि तहसीलदार गढी द्वारा ग्राम भगोरा प.ह.भगोरा तहसील गढी नामांतरण सं. 2160 दिनांक 29.12.2023 जो विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2023 के आधार पर स्वीकृत किया जो विधिसम्मत है। अपील अपीलार्थी निरस्त योग्य है।

हमने उभयपक्षीय बहस पर मनन किया एवं पत्रावली मे उपलब्ध अभिलेखो का गहनतापूर्वक अवलोकन किया। रेस्पोंडेंट्स के अधिवक्ता द्वारा मुख्य रूप से यह अपात्ति की गई है, कि वादग्रस्त भूमि आबादी भूमि है। आबादी भूमि के संबंध में सुनवाई करने का अधिकार सिविल न्यायालय का है। इस सन्दर्भ में यह कि तहसीलदार गढी द्वारा ग्राम भगोरा प.ह.भगोरा तहसील गढी नामांतरण सं. 2160 दिनांक 29.12.2023 जो विक्रय पत्र दिनांक 13.01.2023 के आधार पर स्वीकृत किया, पत्रावली में प्रस्तुत अभिलेख अनुसार नामांतरण की कार्यवाही 135(1) के तहत किया जाना स्पष्ट करती है। ऐसे आदेश के विरुद्ध राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 75 के खण्ड (क) के अन्तर्गत जिलाधीश के समक्ष अपील किये जाने का प्रावधान है।

प्रश्नगत नामांतरण सं 2160 दिनांक 29.12.2023 का अवलोकन किया गया। उक्त नामांतरण विक्रय रजिस्ट्रीकरण सं. 178 दिनांक 13.01.2003 के आधार पर दर्ज किया गया है। रेस्पोंडेंट्स की ओर से जवाब के संलग्न प्रस्तुत उक्त रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अनुसार ग्राम भगोरा तहसील गढी का आबादी सर्वे नं. 163, 164, 189 रुपांतरित शुदा भूमि में से 20 फीट षाय 100 फीट कुल 2000 वर्ग फीट भूमि का बेचान विक्रेता श्री फखरुद्दीन पिता अली मोहम्मद भाटी निवासी परतापुर के अधिकृत मुख्तियार खास श्री मोहम्मदअली पिता अब्दुलहुसेन



2



डडूकावाला निवासी परतापुर गढी द्वारा क्रेता श्री अलारक पिता आदमजी लखारा तथा श्रीमती खेरुननिशा पत्नि अलारक लखारा निवासी परतापुर के पक्ष में किया गया है।

राजस्थान भूराजस्व अधिनियम 1956 की धारा 135 के प्रावधान खातेदारी भूमियों के हस्तांतरण इत्यादि पर लागू होते हैं। प्रश्नगत भूमि आबादी भूमि के रूप में दर्ज है। हस्तांतरण की स्थिति में धारा 135 के प्रावधानों के अन्तर्गत इस भूमि के संबंध में नामांतरकरण प्रपत्र (प-21) के माध्यम से जमाबन्दी में काश्तकार, राजस्व लगान इत्यादि की नयी प्रविष्टियाँ विधि सम्मत नहीं हैं। अतः अपील अपीलांट आंशिक स्वीकार की जाकर तहसीलदार गढी द्वारा स्वीकृत प्रश्नगत नामांतरकरण सं. 2160 दिनांक 29.12.2023 (ग्राम भगोरा पटवार मण्डल भगोरा तहसील गढी) को निरस्त किया जाता है।

निर्णय आज दिनांक 04.09.2025 को खुले न्यायालय सुनाया गया।



(डा. इंद्रजीत यादव)
जिला कलेक्टर,
बांसवाड़ा (राज.)